

## **Краткий обзор окончательного Плана агентства NYCHA на 2019 финансовый год**

Федеральный закон требует от Жилищного управления города Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA) при участии жильцов государственного жилищного фонда, участников 8 Программы, выборных должностных лиц и представителей общественности разработать план основных инициатив агентства в наступающем году.

Окончательный План агентства на 2019 финансовый год (Agency Plan for FY 2019) доступен для общественности в центральном офисе NYCHA, в офисах всех жилищных комплексов, а также на вебсайте NYCHA <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA также предоставит экземпляр итогового Плана агентства президентам всех Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA провело публичное слушание в Borough of Manhattan Community College (“BMCC”) в Манхэттене 22 мая 2018 г. и принимало письменные комментарии к проекту Плана до 23 мая 2018 г. (см. Уведомление на странице 10). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на 6 собраниях, проходивших с января по май 2018 г.

Итоговый план NYCHA был предоставлен в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) к 18 октября 2018 г. После того, как NYCHA предоставит документацию, HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Преимущественные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 1-16.

### ***Инициатива NextGeneration NYCHA***

19 мая 2015 г. мэр de Blasio и NYCHA объявили о NextGeneration (NextGen) NYCHA - комплексном 10-летнем плане по стабилизации финансового кризиса, с которым столкнулось государственное жилье Нью-Йорка, и обеспечению столь необходимых улучшений качества жизни жильцов путем изменения способов финансирования, управления NYCHA и обслуживания жильцов. Разработанный в течение года на 15 совместных встречах с жильцами NYCHA, заинтересованными сторонами и выборными должностными лицами, NextGen опирается на приверженность администрации de Blasio стабилизации, сохранению и возрождению государственного жилья. Испытывая худший финансовый кризис в своей истории, NYCHA продолжает каждый месяц запускать в действие целевые инициативы для улучшения качества жизни жильцов и сохранения государственного жилья для нынешнего и будущих поколений. С увеличением прозрачности, улучшения инфраструктуры и взаимодействия с заинтересованными сторонами, NYCHA предпринимает серьезные шаги, чтобы изменить способы ведения бизнеса и стать более современным, эффективным и действенным домовладельцем. 15 целевых стратегий NextGen поддерживают четыре основные цели:

1. Изменить способ финансирования NYCHA
2. Вести управление в качестве более современного и эффективного домовладельца
3. Перестроить существующее государственное жилье и построить новое доступное
4. Вовлекать жильцов и подключать их к лучшим в своем классе услугам

За последние три года NYCHA добилось значительного прогресса в улучшении качества жизни для более чем 390,000 человек, называющих NYCHA своим домом. NYCHA модернизировало операции за счет использования технологий и внедрило гибкие графики работы персонала управлений, чтобы обеспечить лучшее обслуживание клиентов. Мы получили доход для проведения ремонтных работ за счет аренды цокольных этажей коммерческим предприятиям и улучшения сбора арендной платы. Мы трудоустроили более 5,600 жильцов. Все это несмотря на то, что с 2001 г. NYCHA лишилось федерального операционного и капитального финансирования на \$2.7 млрд., а десятилетия федерального дезинвестирования оставили наши здания в состоянии, требующем капитального ремонта на \$17 млрд.

Ниже приведены некоторые примеры того, что уже достигнуто:

<b>ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>
<b>Улучшение сбора с жильцов арендной платы и комиссионных взносов.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Увеличение сборов арендной платы на 4.7% = \$47 млн. новых доходов</li> </ul>
<b>Увеличение доходов и использования площадей цокольных этажей.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• \$1.35 млн. в виде нового годового дохода, из которых \$890 тыс. представляют собой доход от 27 ранее пустующих площадей, расконсервированных с начала запуска программы NexGen в мае 2015г. до августа 2018 г.</li> </ul>
<b>УПРАВЛЕНИЕ</b>
<b>Преобразование в цифровую организацию</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• \$5.3 млн. сэкономлено в результате обеспечения смартфонами персонала управления жилищных комплексов</li> <li>• Более 3 млн. заказов на проведение работ завершено с использованием смартфонов</li> <li>• \$2.7 млн. сэкономлено с момента внедрения приложения MyNYCHA</li> </ul>
<b>Улучшение обслуживания клиентов</b>

- 11 жилищных комплексов принимают участие в пробной программе расширения часов обслуживания Flex Ops
- Во всех жилищных комплексах завершено внедрение переаттестации в режиме онлайн, и во всех офисах управления установлены новые киоски для предоставления доступа к услугам NYCHA в режиме онлайн

### Проведение комплексных программ устойчивого развития

- \$272 млн. утверждено и задействовано для четырех контрактов энергоэффективности (EPC), обслуживающих 63,000 квартир
- За 2017-2018 гг. NYCHA заключило контракты на программу Weatherization Assistance для 990 квартир при общей стоимости строительных контрактов \$4.7 млн.
- За 2018-2019 гг. NYCHA заключило контракты на программу Weatherization Assistance для 266 квартир при общей стоимости строительных контрактов \$1.2 млн. Еще 508 квартир проходят аудит для их возможного включения в программу на 2018-2019 гг.
- В 100% жилищных комплексов NYCHA в настоящее время производится утилизация вторсырья. В рамках подготовки к предстоящему Плану NextGeneration NYCHA по утилизации отходов, Управление завершило исследование по характеристике переработки вторсырья и крупногабаритного мусора.
- За 2017 - январь 2018 гг. около 500 сотрудников обучено практикам, способствующим здоровому жилью \$2.2 млрд. потрачено на контрактные работы по восстановлению после урагана Sandy, запущено 28 крупных проектов Sandy Recovery и создано более 365 рабочих мест для жильцов NYCHA по контрактам, связанным с Sandy.

### Повышение безопасности в жилищных комплексах NYCHA

- Установлен 6,201 новый осветительный прибор в 16 жилищных комплексах, что сделало микрорайоны более безопасными (инициативы мэра по освещению)
- Установлено 722 новых осветительных прибора в 2 жилищных комплексах (Ravenswood и Throggs Neck)
- 542 осветительных прибора установлены в рамках программы «Восстановление и жизнестойкость»
- Установлено 993 наружных настенных светильника в 10 жилищных комплексах в рамках программы EPC
- 3,202 новые камеры видеонаблюдения и 353 модернизированные камеры в 63 жилищных комплексах повысили безопасность жильцов
- Установлено 860 дополнительных камер в рамках программы «Восстановление и жизнестойкость»

**(ПЕРЕ)СТРОЙКА**

<p><b>Выработка стратегии капитального планирования</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Мэр de Blasio обязался выделить \$1.3 млрд. на ремонт более 949 крыш, что пойдет на пользу более 175,000 жильцов.</li> <li>• 68 крыш были заменены в 7 жилищных комплексах. Работы по замене приблизительно 70 крыш в 6 жилищных комплексах находятся на разных этапах выполнения и будут завершены к концу 2019 г. До конца 2018 года в 7 жилищных комплексах начнутся работы по замене дополнительных 84 крыш.</li> <li>• 45 крыш было установлено в рамках программы «Восстановление и жизнестойкость»</li> </ul>
<p><b>Предоставление малоиспользуемых земельных участков NYCHA для строительства доступного жилья</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,939 квартир 100-процентного доступного жилья находятся в стадии строительства, что создаст столь остро необходимые доступные дома</li> <li>• 1,516 запланированных квартир в микрорайонах NextGen Neighborhoods (50% доступного жилья, 50% по рыночной стоимости)</li> </ul>
<p><b>Использование программ HUD для сохранения жилья</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,051 квартира находится в стадии предварительного рассмотрения согласно первой фазе PACT/RAD</li> <li>• 2,398 квартир являются предметом рассмотрения заинтересованными сторонами согласно второй фазе PACT/RAD</li> <li>• 722 квартиры находятся в стадии предварительного рассмотрения согласно первой фазе PACT/Нефинансируемые квартиры</li> <li>• 1,321 квартира является предметом рассмотрения заинтересованными сторонами согласно второй фазе PACT/Нефинансируемые квартиры</li> </ul>
<p><b>ВОВЛЕЧЕНИЕ ЖИЛЬЦОВ</b></p>
<p><b>Переход от предоставления прямых услуг к модели на основе партнерства и преобразования вовлечения жильцов в жизнь общины</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20,975 жильцам предоставлены услуги через партнеров в общинах</li> <li>• 94% жилищных комплексов NYCHA представлены Ассоциациями жильцов, что позволяет жильцам работать коллективно и эффективно на благо своих комплексов и микрорайонов.</li> <li>• 14 новых Молодежных советов обеспечивают, чтобы голоса молодых жильцов были услышаны, и они могли работать с Управлением в качестве партнеров, помогая удовлетворить потребности своих общин</li> </ul>
<p><b>Привлечение благотворительных средств на оплату услуг жильцам путем создания некоммерческой организации на основании статьи 501(с)(3)</b></p>

- \$2.5 млн. в виде пожертвований и взносов получено для жильцов NYCHA и их общин
- Запущена пробная программа «Food Access and Affordability Pilot», предназначенная для проверки жизнеспособности устойчивой коллективной модели закупок продуктов для жильцов NYCHA.
- Запущена в действие программа «Access Solar» - совместная с NYCHA Sustainability инициатива по установке на зданиях NYCHA солнечных батарей, что принесет Управлению дополнительный доход.
- Стартовала кампания «City Flavors» по сбору средств, необходимых для учреждения фонда грантов для выпускников программы «Food Business Pathways».
- Программа «Food Business Pathways Kiosk» откроется в октябре 2018 г. с целью предоставления ее выпускникам возможности продажи своих товаров.
- В сотрудничестве с NYCHA запущена программа «Connected Communities», которая позволит сотрудникам Управления разрабатывать идеи по улучшению кампусов NYCHA и укреплению их связей с окружающими микрорайонами.

#### **Предоставление жильцам качественных рабочих мест**

- Создано 9,936 рабочих мест для жильцов для поддержки экономической мобильности
- 1,002 жильца закончили Академию NYCHA по подготовке к трудоустройству
- 213 жильца завершили обучение на программе Food Business Pathways, 34 стали выпускниками программы подготовки предпринимателей в области ухода за детьми Childcare Business Pathways

Благодаря инициативе NextGeneration, происходят значительные изменения в финансировании NYCHA, управлении, строительстве и ремонте, а также в вовлечении жильцов и предоставлении им различных возможностей.

#### ***Новая реальность NYCHA***

Хотя финансовое состояние NYCHA на FY'2018 кажется положительным, в FY'2019 предвидится потенциальная потеря финансирования на основе предложенного администрацией Трампа предварительного бюджета.

Ожидается, что опубликованное в феврале 2018 г. бюджетное предложение “An American Budget” на FY 2019 о финансировании на жилищную программу значительно сократит три жизненно важных для NYCHA потока финансирования: два сокращения, затрагивающие ежедневные операции Управления (управление государственным жильем и администрирование 8 Программы), и ликвидация капитального фонда. Потери на государственное жилье оцениваются в размере \$330-466 млн, потери для 8 Программы составляют около 10,000 ваучеров, и потери капитальных фондов - около \$346 млн.

## ***Планы "Housing New York, One City: Built to Last, and OneNYC"***

### ***Жилье Нью-Йорка 2.0***

С момента запуска в 2014 г. мэром de Blasio программы Housing New York Plan, г. Нью-Йорк ускорил строительство и сохранение доступного жилья до невиданного в течение последних 30 лет уровня.

Город находится на пути к сохранению более доступного жилья в первые четыре года работы Администрации ближе, чем в любой сопоставимый период с 1978 г. Город утроил долю доступного жилья для семей с доходом меньше \$25,000. Финансирование на строительство и сохранение жилья удвоилось, также увеличилось количество доступного городского жилья, разыгрываемого ежегодно по лотерее. На сотнях некогда свободных участках сейчас строится доступное жилье. Реформы в области зонирования и налоговые программы не просто стимулируют, но и обязывают к строительству материально доступных квартир, оплачиваемых частным сектором, в новых жилых комплексах.

### ***NextGeneration NYCHA – 100% доступное жилье и комплексы Seniors First***

Управление предоставляет мало используемые площади для строительства 10,000 квартир доступного жилья, в том числе со смешанным коммерческим и общественным использованием, для дополнительных удобств на благо жильцов и соседней общины. План постройки 100-процентного доступного жилья для пожилых и многосемейных домов на свободной территории NYCHA был разработан в ответ на призывы жильцов и их представителей, выступающих за большие возможности доступного жилья в своих общинах.

С момента выхода плана NYCHA NextGeneration Управление и Департамент г. Нью-Йорка по сохранению и развитию жилищного фонда (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) объявили о планах для 100% доступного жилья и комплексов для пожилых Seniors First на двенадцати участках, в результате чего появится примерно 1,800 новых квартир в комплексах для пожилых и многоквартирных домах. Летом 2017 г. началось строительство первых двух из этих проектов в Ingersoll Houses в районе Fort Greene в Бруклине и в Mill Brook Houses в районе Mott Haven в Бронксе.

Все жилищные комплексы NextGeneration NYCHA -100% доступное жилье и комплексы Seniors First - будут способствовать достижению целей плана мэра de Blasio ["Жилье Нью-Йорка"](#) и помогут NYCHA внести свой вклад в виде 10,000 квартир из вышеупомянутого доступного жилья в течение десяти лет в рамках 10-летнего стратегического плана Управления NextGeneration NYCHA.

### ***NextGeneration NYCHA - NextGeneration Neighborhoods (50/50)***

Сфокусированная на жильцах и привлечении заинтересованных сторон сообществ, программа NextGen Neighborhoods (**Микрорайоны NextGen**) позволяет Управлению получать доходы для их последующего реинвестирования в свои стройплощадки и по всему NYCHA путем сдачи квартир по рыночной стоимости и предоставления доступного жилья в пропорции 50 на 50.

В 2017 г. NYCHA и HPD объявили отбор команды застройщиков для Holmes Towers в Манхэттене и в 2018 г. для Wyckoff Gardens в Бруклине. До отбора, в период с сентября 2015 г. по май 2016 г., более 1,300 жильцов приняли участие в собраниях, сессиях визуализации и семинарах в обоих жилищных комплексах. Все предложения, полученные в ответ на "Заявку о предложениях", были рассмотрены жилищным Комитетом заинтересованных сторон (Stakeholder Committee) NYCHA. NYCHA будет продолжать вовлекать жильцов, используя Комитет заинтересованных сторон на протяжении всего периода разработки и строительства. Такие Комитеты работают непосредственно с отобранными застройщиками, представляя интересы жильцов NYCHA, их соседей и местное сообщество. Начало строительства ожидается в Holmes Towers в 2019 г. и в Wyckoff Gardens в 2019 или 2020 гг. NYCHA рассчитывает получить примерно \$62 млн. от долгосрочного лизинга этих двух участков.

О двух дополнительных площадях в рамках инициативы NextGen Neighborhood было объявлено в 2017 г. - в La Guardia Houses в Манхэттене и Cooper Park в Бруклине. RFP для La Guardia Houses была опубликована в марте 2018 г., а для Cooper Park - ожидается весной 2019 г. Вовлечение жильцов в обоих жилищных комплексах началось в 2017 г.

### ***NextGeneration NYCHA - "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (РАСТ)***

NYCHA будет использовать все возможное для защиты доступного жилищного фонда г. Нью-Йорка и укрепления государственного жилья для нынешнего и будущих поколений. Работа по сохранению NYCHA, называемая РАСТ, сосредоточена на преобразовании квартир государственного жилья в квартиры по 8 Программе (без перемещения жильцов) с помощью федеральных программ, таких как Программа демонстрации помощи в аренде жилья (RAD) HUD и других смежных программ. РАСТ - это инициатива NYCHA по поддержке капитальных улучшений в жилищных комплексах при сохранении долгосрочной доступности и прав жильцов через государственно-частное партнерство. Благодаря использованию этих федеральных программ и механизмов NYCHA будет способствовать улучшению качества жизни жильцов, предоставляя им столь необходимый ремонт и модернизацию при сохранении доступности и защиты их прав. РАСТ является составной частью NextGeneration NYCHA - 10-летнего стратегического плана по сохранению государственного жилья, который позволит Управлению стать более эффективным и действенным домовладельцем. В рамках инициативы РАСТ NYCHA стремится перенести источник финансирования на 8 Программу на основе жилищных комплексов, чтобы обеспечить стабильный приток федеральных субсидий и увеличить внешнее финансирование для проведения необходимого капитального ремонта.

С переходом финансирования РАСТ от нефинансируемого статуса или от государственного жилья (9 Программа) к Программе ваучеров выбора жилья по 8 Программе NYCHA сохраняет право собственности и продолжает играть ключевую роль в процессе принятия решений и контроля за реализацией проекта, особенно как фактический владелец и администратор контракта по 8 Программе. Согласно правилам РАСТ, все квартиры в преобразованных жилищных комплексах должны постоянно оставаться доступными (арендная плата не должна превышать 30% от доходов жильцов); соблюдение этого условия NYCHA будет контролировать через соглашения с застройщиком и путем сохранения права собственности на землю. В рамках программы РАСТ жильцы будут продолжать

пользоваться такими же возможностями преемственности и процедурами рассмотрения жалоб, которые существуют в настоящее время для жильцов государственного жилья NYCHA. Жильцы сохраняют за собой право создавать и управлять организацией жильцов, на что будут получать финансирование от застройщика. И, наконец, застройщики должны будут предложить план подготовки и найма на работу жильцов NYCHA, а также активно вовлекать их на регулярной основе по мере реализации проекта.

## **Программа PACT/RAD**

### **Программа RAD в Ocean Bay (Bayside)**

В декабре 2016 г. NYCHA завершило свой первый проект в рамках RAD/PACT в жилищном комплексе Ocean Bay (Bayside), где 1,395 квартир в 24 зданиях были конвертированы из государственного жилья в жилье по ваучерам 8 Программы на основе субсидируемых жилищных комплексов (Section 8 project-based voucher, PBV). NYCHA заключило государственно-частное партнерство с MDG Construction + Design (застройщик), The Wavecrest Management Team (управляющий недвижимостью), Catholic Charities of Brooklyn and Queens (поставщик социальных услуг) и Ocean Bay Community Development Corporation (координатор по связям с жильцами). Проект финансируется за счет средств по устранению последствий урагана Sandy из Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA), облигаций на основе исключения из налогообложения Агентства по жилищному финансированию штата Нью-Йорк и акционерного капитала, полученного из федеральных 4% налоговых кредитов на жилье для лиц с низким доходом. Общая стоимость проекта составляет \$560 млн., а общие инвестиции в него прогнозируются на уровне \$325 млн.; средства направляются на значительные капитальные улучшения, включая установку модернизированных систем отопления и безопасности, новых бойлеров и крыш, а также обновленные интерьеры квартир, включающие новые окна, кухни и ванные комнаты. Проведение всех этих работ не требует выселения жильцов из квартир. Ремонтные работы RAD будут завершены в 2018 г., а оставшиеся работы FEMA завершатся в июне 2019 г.

### **RAD на территориально разбросанных объектах в Бронксе и Бруклине**

В январе 2017 г. NYCHA получило одобрение HUD, чтобы конвертировать примерно 1,700 квартир в Бронксе и Бруклине из государственного жилья в жилье по ваучерам 8 Программы на основе субсидируемых жилищных комплексов (Section 8 Project-Based Vouchers, PBVs). В мае 2017 г. NYCHA опубликовало Заявку о предложениях для определения партнеров по развитию для оказания содействия преобразованию финансирования, его увеличения, выполнения необходимых капитальных работ, осуществления управления зданиями и предоставления социальных услуг в 17 выбранных территориально разбросанных жилищных комплексах, которые разбиваются на три группы следующим образом:

1. группа 1 (Бронкс): Twin Parks West (участки 1 и 2); Franklin Avenue I Conventional; Franklin Avenue II Conventional; Franklin Avenue III Conventional; Highbridge Rehabs (Anderson Avenue); Highbridge Rehabs (Nelson Avenue)
2. группа 2 (Бронкс): Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances V (частично); Betances VI (частично)

3. Группа 3 (Бруклин): Bushwick II (группы А и С); Bushwick II CDA (группа Е); Palmetto Gardens

В январе 2018 г. NYCHA выбрало партнеров по развитию для всех трех групп. Ожидается, что в 2018 г. начнется строительство в жилищных комплексах 1 и 2 группы и в 2019 г. - 3 группы. Проект Значительной поправки (Significant Amendment) к Годовому плану на FY 2018 включает предложение о добавлении дополнительных квартир ближайших жилищных комплексов в группу 1 и 2 следующим образом: Betances I, Betances IV и остаток Betances V и VI в группу 2, а Bushwick II (группы В и D) и Hope Gardens - в группу 3.

### **РАСТ/Нефинансируемые квартиры (LLC II)**

В июле 2017 г. NYCHA объявило о расширении программы РАСТ для защиты подведомственного Управлению портфолио нефинансируемых квартир. Это портфолио состоит из восьми (8) типовых комплексов государственного жилья, известных как «жилищные комплексы LLC II» (перечисленные в таблице на следующей стр.), которые в настоящее время не получают никакого государственного финансирования. Ранее программа NYCHA РАСТ была синонимом программы RAD. Для проведения капитальных ремонтных работ, более эффективного управления жилищными комплексами и стратегического развертывания ограниченных финансовых ресурсов NYCHA, Управление расширяет инициативу РАСТ для создания государственно-частного партнерства и перевода этих квартир в подведомственную ему Программу ваучеров выбора жилья (8 Программу).

Жилищные комплексы LLC II изначально были построены и финансировались субсидиями от города и штата, но никогда не финансировались напрямую из HUD. В настоящее время они «пользуются» федеральными фондами, предоставляемыми для государственного жилья NYCHA. Это стоит NYCHA более \$23 млн. в год. Кроме того, для восьми жилищных комплексов требуется капитальный ремонт в размере \$1 млрд., но сейчас, за неимением финансирования, здания продолжают ветшать.

11 сентября 2008 г. HUD одобрило план NYCHA по переходу нефинансируемых государственных квартир на помощь по 8 Программе. В настоящее время после освобождения жильцом квартиры в комплексе LLC II, Управление переводит ее на 8 Программу. Благодаря этому процессу за период с 2008 по 2018 гг. 1,804 квартиры в этих жилищных комплексах уже стали частью 8 Программы, а через программу РАСТ оставшиеся 3,890 нефинансируемых квартир перейдут в 8 Программу. Стратегия РАСТ является беспрецедентной моделью финансирования для поддержки этих квартир, она предотвращает их полное обветшание, а также защищает их доступность и права жильцов.

Переход квартир в Программу ваучеров выбора жилья по 8 Программе принесет новый стабильный доход для жилищных комплексов и позволит существенно улучшить квартиры, здания и территории. Кроме того, финансирование, ранее отвлеченное на эти жилищные комплексы из остальной части портфолио жилфонда NYCHA, теперь будет направлено на эксплуатацию и обслуживание комплексов традиционного государственного жилья Управления.

В соответствии с РАСТ в Baychester и Murphy Houses в Бронксе в августе 2017 г началась работа по вовлечению общественности. В сентябре 2017 г. NYCHA опубликовало Заявку о предложениях для определения партнеров по застройке для увеличения финансирования, выполнения необходимых капитальных работ, осуществления управления зданиями и предоставления, если необходимо, социальных услуг в 8 одобренных жилищных комплексах, начиная с Бронкса.

3 декабря 2017 г. HUD одобрило действия NYCHA касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 для Baychester и Murphy. Ранее HUD одобрило Значительную поправку к Годовому плану агентства на FY 2017 касательно удержания собственности в Baychester и Murphy 22 ноября 2017 г.

По состоянию на сентябрь 2018 г. 91% жильцов Baychester и 94% жильцов Murphy были переведены на 8 Программу, обеспечив коэффициент конверсии в 92%. В 2018 г. NYCHA назначило следующего партнера по застройке для этого проекта РАСТ: MBD Community Housing Corporation, Camber Property Group, LLC и L & M Development Partners, Inc. Начало строительства ожидается в 2019 г.

NYCHA планирует получить аналогичные одобрения от HUD для остальных шести жилищных комплексов в портфолио LLC II. Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут управляться вне федеральной программы государственного жилья, а семьи будут переведены на помощь по 8 Программе. Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе. Семьи, не имеющие права на получение помощи по 8 Программе, будут иметь возможность оставаться в своих квартирах и платить за аренду не более 30% своего дохода. Ожидается, что полная конверсия в рамках программы РАСТ будет завершена к 2026 г.

В рамках проекта Значительной поправки к Годовому плану на FY 2018 NYCHA запрашивает одобрение HUD касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 для жилищных комплексов Independence и Williams Plaza в Бруклине. В марте 2018 г. NYCHA начало работу по вовлечению общественности и жильцов в этих комплексах.

### ***One City: Built to Last (Один город: построено на века)***

В NextGeneration NYCHA также учитываются выдвинутые мэром цели по энергоэффективности и сокращению выбросов в принадлежащих городу зданиях, сформулированные им в плане **One City: Built to Last**. Этот план, выпущенный в сентябре 2014 года, обязывает к 2050 году сократить выбросы парниковых газов города на 80%. В плане NextGeneration NYCHA сформулированы стратегии Управления по повышению жизнестойкости и экологичности, подготовке к изменению климата и сокращению выбросов парниковых газов.

### ***Программа устойчивого развития NextGeneration NYCHA***

В апреле 2016 г. Жилищное управление г. Нью-Йорка обнародовало Программу устойчивого развития (Sustainability Agenda) - десятилетний план действий по созданию здорового и комфортабельного жилья, которое будет противостоять проблемам изменения

климата. Программа устойчивого развития является основной стратегией NextGeneration NYCHA - долгосрочного стратегического плана Управления по становлению его более эффективным и действенным домовладельцем с целью улучшения качества жизни своих жильцов. Кроме того, это - приглашение жильцам и окружающим общинам работать вместе с NYCHA по реализации общей долгосрочной концепции равенства, стабильности и жизнестойкости. <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/sustainability.page>

Программа устойчивого развития включает в себя 17 целевых стратегий, которые являются значимыми способами в планировании NYCHA достижения целей администрации de Blasio по сокращению выбросов (инициатива One City: Built to Last) и повышению устойчивости (OneNYC). В плане также излагается приверженность NYCHA к достижению федеральных целей устойчивого развития, в том числе обязательство по разработке мощностей возобновляемых источников энергии объемом в 25 МВт к 2025 г. в рамках Renew300, совместной инициативы HUD и Министерства энергетики США (Department of Energy, DEO). NYCHA также обязалось принять участие в кампании HUD по экономии энергии Better Buildings Challenge и поставило цель сократить энергоемкость в зданиях всего Управления на 20% в течение следующего десятилетия.

Вот некоторые основные факты наших достижений с момента запуска Программы устойчивого развития:

<b>Цель 1: достичь кратковременной финансовой стабильности и диверсификации финансирования для долгосрочного сохранения государственного жилья</b>	
Стратегия S1: Привлечь инвестиции на капитальные ремонтные работы	<p>NYCHA находится на пути к своей цели получения \$300 млн. через Контракты энергоэффективности (Energy Performance Contracts, EPC) HUD. Четыре EPC на общую сумму \$272 млн. были утверждены HUD и в настоящее время находятся в стадии реализации.</p> <p>Штатовская программа Weatherization Assistance Program (WAP): За 2017-2018 программный год NYCHA заключило контракты на программу Weatherization Assistance для 990 квартир общей стоимостью \$4.7 млн. За 2018-2019 гг. NYCHA заключило контракты на программу Weatherization Assistance для 266 квартир при общей стоимости строительных контрактов \$1.2 млн.</p>
Стратегия S2: Повысить доходы за счет проектов экологически чистой и управляемой энергии	<p>NYCHA опубликовало в октябре 2017 г. RFP, чтобы пригласить разработчиков к подаче предложений о размещении фотогальванических установок на принадлежащей NYCHA недвижимости в обмен на лизинговые платежи. Эта RFP является первой из ожидаемой серии для выполнения обязательства Renew300 о достижении 25 MW в течение 10 лет.</p> <p>В апреле 2018 г. NYCHA совместно с программой коммерческих проектов солнечных энергосистем</p>

	запустило в действие программу <a href="#">ACCESSolar</a> , предназначенную для малых предприятий и некоммерческих организаций.
<b>Цель 2: Действовать в качестве эффективного и действенного арендодателя</b>	
Стратегия S3: Создать здоровую внутреннюю среду	<p><b>Внедрить Единую инициативу борьбы с плесенью:</b> В апреле 2018 г. NYCHA согласилось в рамках всего Управления на полный запуск программы <a href="#">Mold Busters</a>, которая обучает сотрудников умению выявлять коренные причины появления плесени и устранять их.</p> <p><b>Сократить опасность пассивного курения у себя дома:</b> NYCHA приступило к инициативе по информированию жильцов о рисках для здоровья от воздействия пассивного курения и расширило доступ к услугам для курильщиков, которые хотят бросить курить. В июле 2018 г. <a href="#">Политика NYCHA по борьбе с курением вступила в силу в соответствии с указом HUD</a>.</p> <p><b>Провести с управляющими жилищных комплексов обучение практикам, способствующим здоровому жилью:</b> Зимой 2018 г. около 500 сотрудников обучено практикам, способствующим здоровому жилью. Обучение включает в себя учебную программу по передаче вакантных квартир, энергоэффективности, плесени, политике свободного от курения жилья, комплексным мерам борьбы с вредителями и утилизации отходов. Программа представляет собой совместную деятельность Университета г. Нью-Йорка (City University of New York, CUNY), Департамента здравоохранения и психической гигиены г. Нью-Йорка (New York City Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) и Департамента санитарии г. Нью-Йорка (The New York City Department of Sanitation, DSNY).</p>
Стратегия S4: Эффективно обеспечивать комфортное и надежное отопление и горячее водоснабжение	<p><b>Улучшить системы отопления и горячего водоснабжения посредством технологии "умного здания":</b> Летом 2017 г. лаборатория CUNY Building Performance Lab представила отчет, в котором рекомендуется улучшить контроль отопления в NYCHA. Между тем NYCHA продолжает расширять использование датчиков температуры в помещениях. Около 4 процентов зданий, которые могут получить пользу от этой технологии, в настоящее время имеют датчики; ожидается, что к 2019 г. они будут в 28 процентах зданий.</p> <p><b>Регулярно проводить тщательное тестирование и наладку всех систем зданий:</b> Департамент зданий г. Нью-</p>

	<p>Йорка (NYC Department of Buildings, DOB) одобрил альтернативный план NYCHA по соблюдению требований местного закона 87, что позволит к 2020 г. привести все здания, подпадающие под его действие, в полное соответствие. NYCHA также работает над включением пункта по улучшению эффективности систем в процедуру регулярных проверок.</p> <p><b>Улучшить подготовку и повысить квалификацию ответственного за управление теплоснабжением персонала:</b> Лаборатория строительных характеристик зданий университета CUNY разработала рекомендации для программы обучения ответственного за управление теплоснабжением персонала, которая обеспечит многолетний путь профессионального развития.</p>
<p>Стратегия S5: Улучшить управление водными ресурсами</p>	<p><b>Установить счетчики воды во всех жилищных комплексах:</b> Департамент охраны окружающей среды (DEP) более чем на 75% выполнил установку 540 счетчиков в 500 зданиях NYCHA. К 2019 г. во всех зданиях NYCHA будут установлены счетчики.</p> <p><b>Понимать модели потребления воды:</b> NYCHA и DEP совместно осуществляют финансируемое NYSERDA исследование потребления воды. В начале 2018 г. DEP начал установку вспомогательных счетчиков.</p> <p><b>Заменить устаревшие осветительные приборы и обновить стандарты закупок:</b> В 2016 г. NYCHA обновило свои стандарты закупок по унитазам (1,28 галлона на один слив), душевым головкам (1,5 галлона в минуту) и смесителям для ванной комнаты (1 галлон в минуту). С 2016 г. NYCHA тестирует унитазы сверхвысокой эффективности (0,8 галлона по сравнению с 1,6 для стандартных унитазов) в 177 квартирах. В рамках программы DEP <a href="#">Toilet Replacement Program</a> NYCHA также проводит замену старых унитазов.</p>
<p>Стратегия S6: Принять комплексный план утилизации отходов</p>	<p><b>Расширить инфраструктуру утилизации вторсырья:</b> В январе 2018 г. NYCHA начало включать жилищные комплексы в программу DSNY <a href="#">e-cycleNYC</a>, по которой электронные приборы необходимо утилизировать отдельно от прочего мусора. По состоянию на апрель 2018 г. в ней участвуют девять жилищных комплексов.</p> <p><b>План утилизации отходов:</b> NYCHA создало межучрежденческую консультативную группу для надзора за разработкой комплексного плана утилизации отходов и</p>

	завершило исследование по характеристике переработки вторсырья и крупногабаритного мусора. Комплексный план утилизации отходов будет опубликован в 2018 г.
<b>Цель 3: Перестроить, расширить и сохранить государственный и доступный жилищный фонд</b>	
Стратегия S7: Принять стандарты жизнестойкости	В апреле 2016 г. NYCHA приняло критерии г. Нью-Йорка по внедрению идеи «зеленых сообществ» организации Enterprise Green Communities в качестве зеленого стандарта для нового строительства. Критерии послужили основой для «Руководства по проектированию реабилитации жилых зданий NYCHA», выпущенного в декабре 2016 г.
Стратегия S8: Устранить протечки крыш, фасадов и сантехники	В январе 2017 г. мэр de Blasio объявил, что городские власти инвестируют \$1 млрд. на замену крыш более чем в <a href="#">700 зданиях NYCHA</a> . В соответствии с чем на сегодняшний день 68 зданий в 7 жилищных комплексах получили новые крыши. В 2018 г. начнется замена крыш еще в 15 комплексах.
Стратегия S9: Модернизировать входящие в генеральный план жилищные комплексы	NYCHA расходует \$272 млн. на энергоэффективное строительство в 72 жилищных комплексах по всему городу, обслуживающих 63,000 квартир.
Стратегия S10: Модернизировать жилищные комплексы с разбросанными объектами	В мае 2017 г. в рамках программы штата Нью-Йорк Weatherization Assistance Program (WAP) была завершена модернизация энергоэффективности в Howard Avenue Houses, являющимся пробным комплексом для инициативы NYCHA WAP. За 2017-2018 программный год NYCHA заключило контракты для 990 квартир при общей стоимости строительных контрактов \$4.7 млн. За 2018-2019 программный год NYCHA заключит контракты на программу Weatherization Assistance для 266 квартир при общей стоимости строительных контрактов \$1.2 млн. Еще 508 квартир проходят аудит для их возможного включения в программу на 2018-2019 гг.
Стратегия S11: Построить зеленую инфраструктуру	Внедрение зеленой инфраструктуры (Green Infrastructure, GI) в Edenwald Houses было завершено летом 2018 года, добавив его к списку 4-х жилищных комплексов, где она уже установлена. Проект GI ведется или уже завершен в 32 жилищных комплексах NYCHA, и ожидается, что строительство начнется в конце 2018 - середине 2019 гг. Кроме того, в конце 2017 г. для будущих установок GI был выделен еще 31 дополнительный участок.
Стратегия S12: Включить повышение устойчивости к изменению климата в капитальное планирование	Enterprise Community Partners, Inc. Провела оценку жизнестойкости 12 зданий NYCHA и представила свои рекомендации в ноябре 2017 г.

<b>Цель 4: Вовлекать жильцов и подключать их к лучшим в своем классе услугам</b>	
<p>Стратегия S13: Поддерживать управляемую жильцами и общинами жизнестойкость</p>	<p><b>Содействовать доступу к здоровой пище через городское сельское хозяйство, управляемое жильцами:</b>  В 2016 г. была запущена инициатива Farms at NYCHA ("Фермы в NYCHA"), в рамках которой были созданы пять новых фермы для расширения доступа к здоровой пище, обеспечения занятости молодежи и развития лидерских качеств, а также для развития устойчивых и взаимосвязанных микрорайонов государственного жилья. С момента своего создания фермы предоставили более 32,000 фунтов свежих продуктов, обратили 8,600 фунтов пищевых отходов в компост, устранив тем самым необходимость их вывоза на мусорные свалки и мусоросжигательные заводы, предоставили работу жильцам NYCHA в 800 волонтерских сменах, а также профессиональное обучение и навыки лидерства молодежи NYCHA. Шестая ферма была организована летом 2018 г.</p> <p><b>Поддерживать управляемые жильцами проекты по жизнестойкости:</b> В сентябре 2017 г. NYCHA в партнерстве с Фондом государственного жилья (FRH) и некоммерческой организацией ioby запустило инициативу Ideas Marketplace. Она помогает жильцам и местным организациям демонстрировать и финансировать проекты в их домах. С момента запуска инициативы 5 проектов собрали более \$60,000.</p>
<p>Стратегия S14: Предоставить жильцам рабочие места, связанные с улучшением экологии</p>	<p>С апреля 2017 г. NYCHA трудоустроило 101 жильца для работы над проектами в области энергоэффективности.</p> <p>В январе 2018 г. NYC DEP при трудоустройстве на свои 75 новых рабочих мест на биосистемах очистки обязалась уделять первоочередное внимание жильцам NYCHA.</p> <p>NYCHA также планирует трудоустраивать и обучать жильцов в рамках своей программы солнечных энергосистем мощностью 25 МВт.</p>
<b>Работа в направлении инициативы "80 x 50"</b>	
<p>Стратегия S15: Создать дорожную карту "80 x 50"</p>	<p>Ассоциация Steven Winter Associates провела исследование технологий, необходимых для достижения целей климатических договоров к 2030 и 2050 гг. NYCHA начнет учитывать ее рекомендации в ходе предстоящих обновлений системы отопления.</p> <p>Летом 2018 г. NYCHA наняло сотрудников Фонда охраны окружающей среды (EDF) для исследования с</p>

	последующими рекомендациями по внедрению электромобилей и поддержки инициативы г. Нью-Йорка Clean Fleet по сокращению наполовину объема выхлопов городских транспортных средств к 2025 г. Исследование завершено и будет опубликовано осенью 2018 г.
Стратегия S16: Создать стимулы для поощрения новых зданий с низким энергопотреблением	Весной 2017 г. организация Enterprise Community Partners представила спецификации Passive House застройщикам, которые прошли квалификационный отбор на право подать в NYCHA предложения по строительству.
Стратегия S17: Испытать «глубокие» технологии энергосбережения	NYCHA руководит пятью пробными технологическими программами. Две программы были выбраны посредством инновации <a href="#">Calls for Innovations</a> при поддержке исполнительного директора Отдела мэрии по технологиям (МОСТО), а три - в рамках программы Фонда государственного жилья <a href="#">Tech Pilots</a> .

### **OneNYC**

Наконец, NextGeneration NYCHA является частью **OneNYC (Один город Нью-Йорк)** - плана мэра по росту, экологичности, жизнестойкости и справедливости, обнародованного в апреле 2015 г. NextGeneration NYCHA играет важную роль в обеспечении видения процветающего, справедливого, равноправного, жизнестойкого и экологичного города. Посредством многочисленных инициатив, в том числе по капитальным улучшениям, доступному жилью, повышению устойчивости и утилизации отходов, NYCHA продолжает играть ключевую роль в успехе **OneNYC**.